

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 71/2024/DS-PT

Ngày: 19/4/2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Ninh

Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 251/2023/TLPT ngày 21 tháng 11 năm 2023, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXX-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1974; Địa chỉ cư trú: Tổ G, KP T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. **Bị đơn:** Bà Võ Thị T1, sinh năm 1933; Địa chỉ cư trú: Tổ G, KP T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị T1: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Tổ E, khu phố X, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hoàng S: Bà Lê Thị L, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Tổ E, khu phố X, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn N – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trần Thị T2 trình bày:

Yêu cầu công nhận phần đất khoảng 1,5m ngang x 180m dài, diện tích 342m² của cạnh T và Đông Bắc nằm trong thửa đất có diện tích 6433.5m², thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước, đất được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BK222332, số vào sổ CH 03332 ngày 10/7/2012 cấp cho bà Võ Thị T1 là của bà Trần Thị T đề nghị bà T1, ông S trả lại. Phần đất tranh chấp là có nguồn gốc đất bố mẹ là ông N1, bà T1 tặng cho bà T năm 1995 nhưng năm 2011 thì mới làm hợp đồng tặng cho và thửa đất được tặng là thửa đất 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 3326,3m² thuộc khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước, đứng tên bà Trần Thị T. Khi nhận đất, sử dụng xây nhà, hàng rào và trồng cây trên đất thì bà T cũng không yêu cầu cơ quan chuyên môn đến cắm mốc ranh giới. Khi xây dựng hàng rào có kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40 chiều cao hàng rào 1,8m, chiều ngang xây dựng mặt trước giáp đường L là 18,7m. Sau đó thì bà T phát hiện phần đất của mình giáp thửa đất 118 của bà Trần Thị P có bề ngang khoảng 1,5m dài hết thửa đất là thuộc quyền sử dụng đất của bà T nên bà T tiếp tục rào lưới B40 và quản lý sử dụng nên diện tích đất giáp đường L có chiều ngang 20,2m. Đối với hàng rào lưới B40 giáp thửa đất 127 thì phần tiếp giáp đường L thì bà T xây dựng cố định còn phần sau tiếp giáp với đường đất, thửa đất số 127 là rào tạm thời chưa xác định ranh giới.

Bà Trần Thị T yêu cầu khởi kiện buộc bà Võ Thị T1 và ông Trần Hoàng S trả lại diện tích đất 342m² (ngang 1,9m x dài 180m).

Tại phiên tòa, bà Trần Thị T chấp nhận việc ông Trần Hoàng S trả lại diện tích đất 137,9m² theo cạnh đông bắc, còn cạnh tây bắc thì ông S phải trả lại cho bà T theo diện tích đo đạc trên sơ đồ đo vẽ.

Bà Trần Thị T xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2023 về việc hủy GCNQSDĐ số DH934463, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2022 cho ông Trần Hoàng S.

Trước yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S buộc bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào xây (sắt, cột xi măng), một phần hàng rào lưới B40 và di dời cây trồng trên đất để trả lại cho ông S phần đất bị lấn chiếm diện tích 283,7m² thì bà T không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Võ Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là bà Lê Thị L trình bày:

Thửa đất bà Trần Thị T tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của bà Võ Thị T1. Thửa đất có diện tích 3326,3m² thuộc thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố T, phường H, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số BC 553965 ngày 17 tháng 3 năm 2011 do UBND huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước cấp cho bà Trần Thị T có nguồn gốc của bà T1 tặng cho (vì bà T là con ruột của bà T1). Hai thửa đất giáp liền kề và bà T đã rào phần đất có diện tích 283,7m² của bà T1 để sử dụng dẫn đến phát sinh tranh chấp, phần đất này bà T1 cũng đã tặng cho ông Trần Hoàng S. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà T1 không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S và người đại diện theo ủy quyền của ông S là bà Lê Thị L trình bày:

Diện tích 283,7m² đất mà bà T đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất đứng tên ông S được bà Võ Thị T1 tặng cho và diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S. Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 283,7m² là thuộc quyền sử dụng của bà T thì ông S không đồng ý.

Ông Trần Hoàng S yêu cầu bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào xây (sắt, cột xi măng), một phần hàng rào lưới B40 và di dời cây trồng trên đất để trả lại cho ông S phần đất bị lấn chiếm diện tích 283,7m² nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S.

Ông Trần Hoàng S đồng ý diện tích 137,9m² (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) thuộc thửa đất số 128 là thuộc quyền sử dụng đất của bà T. Do bà T sử dụng rào ranh giới sai không đúng vị trí so với ranh GCNQSDĐ được cấp và phần đất này ông S cũng không sử dụng nên bà T được quyền điều chỉnh hàng rào lại cho đúng với ranh, mốc trên GCNQSDĐ.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S thì việc cấp GCNQSDĐ đảm bảo đúng trình tự thủ tục tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S.
3. Buộc bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40, có diện tích 2,736m² (chiều ngang 1,52m x chiều cao 1,8m), hàng rào lưới B40, cột gỗ có chiều cao 1,5m x dài 91,8m và di dời 04 cây giáng hương

(trong đó cây thứ nhất có đường kính 50cm, cây thứ hai đường kính 11cm, cây thứ ba đường kính 23cm, cây thứ 4 đường kính 40cm); 01 cây sầu riêng có đường kính 10cm trồng khoảng 02 năm tuổi; 06 cây dừa 06 năm tuổi; 02 bụi chuối để trả lại cho ông Trần Hoàng S diện tích đất 283,7m² và 01 cây phượng nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S mà hiện nay bà Trần Thị T đang quản lý sử dụng có sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T6 kèm theo.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T diện tích 137,9m² (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) có sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T6 kèm theo. Bà Trần Thị T điều chỉnh hàng rào lưới B40 diện tích 137,9m² (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) thuộc thửa đất số 128 là quyền sử dụng đất của bà T cho đúng với ranh giới trên GCNQSDĐ mà không ai ngăn cản.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2023 của bà Trần Thị T về việc hủy GCNQSDĐ số DH934463, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06 tháng 10 năm 2022 cho ông Trần Hoàng S

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm đã tuyên. Ngày 25/9/2023, bà T kháng cáo Bản án sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận khởi kiện và kháng cáo của bà T, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S buộc bà di dời cây trồng và tài sản trên đất trả lại cho ông S diện tích đất 283,7m²

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên khởi kiện và kháng cáo đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S; bà L đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Diện tích đất mà bà Trần Thị T khởi kiện tranh chấp đất với bà Võ Thị T1 cũng như diện tích đất bà T được cấp GCNQSDĐ là có nguồn gốc do vợ chồng bà Võ Thị T1 (là bố mẹ ruột của bà T) khai phá năm 1975 có diện tích

12.677,5m². Đến năm 1993 được cấp GCNQSDĐ lần đầu. Năm 1995, vợ chồng bà T1 cho bà T một phần đất dài 18,7m x 70m, có tứ cận: phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất còn lại của vợ chồng bà T1, phía Tây giáp đường đất (sau này là đường L), phía Nam giáp thửa đất số 118, sau đó thì vợ chồng bà T1 cũng chia cho cháu ngoại Trần Thiên P1 (con trai của bà T) một phần tiếp giáp với thửa đất đã chia cho bà T về phía Đông (chiều rộng 18,7m chiều dài hết đất). Đến năm 2009, vợ chồng bà T1 được Nhà nước đo đạc chính quy và cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích sử dụng là 12.637,5m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3; năm 2009 ông N1 chết. Đến năm 2011, bà T làm hồ sơ đăng ký tách thửa và xin cấp GCNQSDĐ (phần đất bà T được tặng cho và phần đất con trai bà T được tặng cho). Đến ngày 17/3/2011, bà T được cấp GCNQSDĐ số BC 553964 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.326,3m². Phần diện tích còn lại 9.311,2m², thửa 127 thì bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó bà T1 tách thửa tặng cho Trần Hồng T3, Trần Kim C, Trần Thị T4, Trần Thị N2 và diện tích đất còn lại đứng tên bà T1 6.433,5m². Phần đất còn lại bà T1 đã tặng cho con là ông Trần Hoàng S và ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022.

Tại phiên Tòa sơ thẩm phía bị đơn xác định phần đất diện tích 137,9m² (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m) thuộc thửa đất số 128 là thuộc quyền sử dụng đất của bà T; ông S cũng không sử dụng nên bà T được quyền điều chỉnh hàng rào lại cho đúng với ranh, mốc trên GCNQSDĐ. Bà T cũng chấp nhận và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của phần diện tích này. Do đó, phần đất thực tế các bên tranh chấp còn lại 283,7m² nằm trong phần diện tích đất bà Võ Thị T1 tặng cho ông Trần Hoàng S.

Về việc cấp đất, cấp đổi, tặng cho, tách thửa của các thửa đất trên, trong đó có thửa đất đang tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền trả lời về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đúng quy định. Việc cấp GCNQSDĐ cho bà T, bà T1 thì không có việc đi khiếu kiện về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ

Hiện trạng 02 thửa đất 127, 128 cấp cho bà Trần Thị T, bà Võ Thị T1 thì có cạnh giáp ranh là đoạn thẳng (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 bút lục 92, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và sơ đồ tách thửa trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T bút lục 83 đều thể hiện ranh đất là đường thẳng) Tuy nhiên hiện trạng sử dụng thực tế là đoạn đường cong có nhiều gấp khúc khủy

Bà T, bà T1, ông S xác định ranh giới hai bên từ khi bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T thì ranh giới 02 thửa đất 127, 128 chưa có yêu cầu cơ quan chuyên môn cắm mốc để xác định vị trí thửa đất được cấp GCNQSDĐ. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Hàng rào móng xây gạch khung lưới B40, hàng rào lưới

B40 cột gỗ tạm; 04 cây giáng hương; 01 cây sầu riêng trồng 02 năm tuổi; 06 cây dừa 06 năm tuổi; 02 bụi chuối là do bà T xây dựng và trồng, còn 01 cây phượng là do ông N1, bà T1 trồng. Bà T được tặng cho đất biết chiều ngang đất giáp đường L là 18,7m. Tuy nhiên khi bà T xây dựng hàng rào thì không yêu cầu cơ quan chuyên môn đến xác định vị trí ranh của thửa đất dẫn đến bà T sử dụng sai vị trí đất được cấp nên khi bà T xây dựng hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40 là 18,7m thì trong đó có 1,52m chiều ngang là đất thuộc quyền sử dụng của bà T1. Sau khi xây dựng hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40 xong thì bà T phát hiện 1,52m chiều ngang đường L giáp thửa đất 144 của bà Trần Thị P là đất thuộc quyền sử dụng của mình nên bà T mới rào tiếp lưới B40. Vì vậy chiều ngang của bà T sử dụng thực tế giáp đường L là chiều ngang 20,22m có sự chênh lệch chiều ngang 1,52m so với GCNQSDĐ được cấp cho bà T.

Xét về mối quan hệ giữa bà T1 và bà T trong vụ án này là mẹ con ruột, đất của bà T có được là do vợ chồng bà T1 tặng cho, trong hồ sơ tặng cho còn có biên bản ý kiến của gia đình, từ thời điểm tặng cho đến nay bà T1 không thay đổi ý kiến về diện tích tặng cho bà T và trình bày không có việc bà tặng cho bà T diện tích đất 283,7m² như bà T yêu cầu công nhận cho bà T nên cần tôn trọng ý chí của bà T1. Hơn nữa quá trình giải quyết vụ án bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất 283,7m² là do bà T1 tặng cho bà T. Tuy nhiên cũng do mối quan hệ là mẹ con nên khi sử dụng đất các bên sử dụng đất không đúng với hiện trạng trong Giấy CNQSDĐ, đất không được cắm mốc chỉ ranh rõ ràng, không đúng với ý chí của bên tặng cho đất và bên được tặng cho đất.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên thấy kháng cáo của bà T yêu cầu công nhận diện tích 283,7m² nằm trong thửa đất 127 nay là thửa 146 thuộc quyền sử dụng của mình và đề nghị điều chỉnh Giấy CNQSDĐ cho bà T là không có căn cứ chấp nhận.

Do phần khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 283,7m² nằm trong thửa đất 127 nay là thửa 146 thuộc quyền sử dụng của mình và đề nghị điều chỉnh Giấy CNQSDĐ cho bà T là không có căn cứ chấp nhận nên cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà T tháo dỡ hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40, có diện tích 2,736m² (chiều ngang 1,52m x chiều cao 1,8m), hàng rào lưới B40, cột gỗ có chiều cao 1,5m x dài 91,8m và di dời 04 cây giáng hương (trong đó cây thứ nhất có đường kính 50cm, cây thứ hai đường kính 11cm, cây thứ ba đường kính 23cm, cây thứ 4 đường kính 40cm); 01 cây sầu riêng có đường kính 10cm trồng khoảng 02 năm tuổi; 06 cây dừa 06 năm tuổi; 02 bụi chuối để trả lại cho ông Trần Hoàng S diện tích đất 283,7m² và 01 cây phượng nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S mà hiện nay bà Trần Thị T đang

quản lý sử dụng có sơ đồ đo đạc ngày 04/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T6 kèm theo là có căn cứ. Tuy nhiên về cây trồng trên đất tránh việc di dời ảnh hưởng đến sự phát triển của cây và tốn kém kinh phí di dời, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/01/2024 đại diện cho bị đơn bà T1 đồng ý hoàn lại giá trị cây theo định giá tại sơ thẩm cho bà T nên cần ghi nhận.

Về phần tài sản trên đất, phía bà T1 đồng ý hoàn lại giá trị cây trên đất cho bà T nên cần sửa bản án về phần này, tuyên buộc bà T1 hoàn lại giá trị cây trên đất cho bà T theo định giá ngày 17/5/2023, bà T1 được quyền quản lý, sử dụng cây trồng trên đất và phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền phải trả cho bà T theo định giá.

Căn cứ khoản 1, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 170 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 đề nghị HĐXX sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C theo phân tích ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của Nguyên đơn bà Trần Thị T làm trong thời hạn luật định; hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn Trần Thị T Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Theo Bản đồ đo đạc được Sở TNMT phê duyệt ngày 21/3/2023 có 137,9m² là diện tích nằm trong thửa đất 146 theo hiện trạng sử dụng chồng lấn lên thửa đất số 128 và có 283,7m² là diện tích nằm trong thửa đất 128 theo hiện trạng sử dụng chồng lấn lên thửa đất số 146.

[2.1] Xét quá trình sử dụng đất của bà T thấy rằng, phần diện tích đất mà bà T đang sử dụng là có nguồn gốc do vợ chồng bà Võ Thị T1, ông Trần Văn N3 khai phá năm 1975 có diện tích 12.677,5m² tại khu phố T, thị trấn C, huyện C (nay là phường H, thị xã C), tỉnh Bình Phước. Đến năm 1993 thì Nhà nước cấp GCNQSDĐ lần đầu.

Đến năm 1995, vợ chồng ông N3, bà T1 cho bà T một phần đất diện tích 18,7m x 70m, có tứ cận: phía Đông và phía Bắc giáp thửa đất còn lại của vợ chồng bà T1, phía Tây giáp đường đất (sau này là đường L), phía Nam giáp thửa đất số 118, sau đó thì vợ chồng bà T1 cũng chia cho cháu ngoại Trần Thiên P1 (con trai

bà T) một phần tiếp giáp với thửa đất đã chia cho bà T về phía Đông chiều ngang 18,7m- đường đất, chiều dài hết đất.

Theo bà T trình bày thì thực tế bà được tặng cho và sử dụng từ năm 1993, bà đã trồng tiêu và nhiều lần thay đổi cây trồng khác. Lúc đầu làm hàng rào tạm, cho đến khoảng năm 2008-2009 bà mới tiến hành làm hàng rào kiên cố. Phần ranh giáp với thửa 127-nay là thửa 146 của ông S được rào bằng lưới B40, cột gỗ lục có chiều cao 1,5m, dài hết đất; phía chiều ngang mặt tiền đường (là đường L hiện nay) được rào bằng tường xây gạch, cột bê tông, phía trên khoảng cách các cột xen khung sắt hàn lưới B40 và có cổng sắt kiên cố dài 18,7m. Trong khoảng thời gian từ khi thiết lập hàng rào ranh giới này thì bà T1, cũng như các thành viên trong gia đình không ai có ý kiến gì phản đối. Như vậy việc thiết lập ranh giới này là hoàn toàn đúng với chiều ngang mặt đường được bà T1 tặng cho là 18,7m.

Đến năm 2009, vợ chồng bà T1 được Nhà nước đo đạc chính quy và cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích sử dụng là 12.637,5m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3; cùng trong năm 2009, ông N3 bị bệnh chết.

Đến năm 2011, bà T được bà T1 ủy quyền đi đăng ký, làm hồ sơ tách thửa và xin cấp GCNQSDĐ. Và đến ngày 17/3/2011, bà T được cấp GCNQSDĐ số BC 553964 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.326,3m², trong đó sơ đồ thể hiện thửa đất có chiều ngang đường đất là 18,7m.

Như vậy, đây là trường hợp tặng cho và nhận quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất trước, rồi mới tiến hành làm thủ tục tặng cho sau một thời gian dài (từ 1995-2011 khoảng 16 năm)

Tuy nhiên, theo bà T trình bày thì sau ngày có sổ đỏ một thời gian, tình cờ có ông B và ông N4 là cán bộ địa chính đến nhà và phát hiện phía ranh giới hướng Tây Nam giáp với đất bà Trần Thị P (là chị ruột bà T) còn cách hàng rào khoảng 1,9 đến 02m (nay theo kết quả đo đạc là 1,52m) nữa. Nghe vậy nên bà T có tiến hành điều chỉnh rào lại bằng lưới B40. Vì lý do này nên hiện nay chiều ngang đường Lê Duẩn hiện hữu phát sinh tăng lên là 20,22m. Khi làm thêm hàng rào ranh giới này bà T1 là chủ quyền sử dụng đất, bà P là chủ sử dụng đất giáp ranh và các thành viên trong gia đình đều biết nhưng không ai phản đối hay có ý kiến gì.

Như vậy, quá trình sử dụng đất của bà T gồm hai giai đoạn. Giai đoạn ban đầu là thiết lập ranh giới có chiều ngang mặt tiền đường (là đường L hiện nay) dài 18,7m. Giai đoạn sau khi phát hiện có sự nhầm lẫn về tọa độ ranh giới với đất bà Trần Thị P thì bà T có rào kéo thêm chiều ngang mặt tiền đường L hiện nay là 1,52m nên biến động tăng lên chiều ngang mặt tiền đường L là 20,22m. Trong quá trình sử dụng ở hai giai đoạn này bà T1 không hề có ý kiến hay yêu cầu bà T về điều chỉnh ranh giới sử dụng. Về ranh giới giữa đất bà T thửa 128 và đất bà T1 thửa 127 nay là thửa 146 (cấp cho ông S) có những người hàng xóm lân cận với bà T đã xác nhận (bà Mai Thị T5, ông Lê Xuân P2) “từ rất lâu bà T có trồng cây giáng hương, cây phượng làm ranh...”, vào ngày 31/5/2022 tại buổi hòa giải tại UBND Thị trấn C, ý kiến của bà T1 “*Thống nhất đồng ý tách 1,9m (nay đo đạc lại là 1,52m) hợp với thửa đất của bà T cho đúng với hiện trạng sử dụng từ năm 1995 (hiện trạng là cây giáng hương và hàng rào lưới B40) này vào giấy CNQSD đất*

cho bà T". Vì vậy, việc sử dụng đất của bà T được xác định là ổn định và lâu dài, không ai tranh chấp kể từ năm 1995 cho đến năm 2021 (khoảng 26 năm) -là thời điểm bà T1 tặng cho phần diện tích 6.433,5m², thuộc thửa 127, nay điều chỉnh là thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3 cho ông Trần Hoàng S thì mới phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét nguyên nhân có sự chênh lệch về diện tích, hình thể giữa hiện trạng sử dụng đất của bà Trần Thị T và của ông Trần Hoàng S so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Đối với trường hợp của bà T: Theo cấp sơ thẩm đã xác định “Nguyên nhân hiện trạng sử dụng không đúng với hiện trạng trong GCNQSDĐ là do khi bà T1 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T thì hai bên không được cắm mốc chỉ ranh theo GCNQSDĐ. Bà T được tặng cho đất biết chiều ngang đất giáp đường L là 18,7m. Tuy nhiên khi bà T xây dựng hàng rào thì không yêu cầu cơ quan chuyên môn đến xác định vị trí ranh của thửa đất dẫn đến bà T sử dụng sai vị trí đất được cấp nên khi bà T xây dựng hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40 là 18,7m thì trong đó có 1,52m chiều ngang là đất thuộc quyền sử dụng của bà T1”, “Lỗi để sử dụng thửa đất không đúng vị trí và xây dựng hàng rào, cây trồng trên đất là do bà T. Một phần hàng rào lưới B40 giáp ranh thửa đất của bà T với bà T1 không có tranh chấp thì bà T cũng xác định dựng hàng rào tạm vì phần cuối đất giáp đường đất cũng chưa xác định vị trí. Do đó bà T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại cho ông S diện tích 283,7m².”

Nhận định như trên của cấp sơ thẩm là chưa đúng bản chất sự việc không đúng với thực tế quá trình sử dụng đất của bà T. Bởi lẽ, theo Luật đất đai 2003 (sửa đổi bổ sung 2008, 2009, 2010) và các quy định hướng dẫn thi hành, đối với trường hợp tách thửa do chuyển nhượng, tặng cho...thì cơ quan quản lý đất đai phải đo đạc, kiểm tra thực tế trước khi cấp giấy chứng nhận nếu có yêu cầu của chủ sử dụng đất. Theo đó, đối với trường hợp tách thửa và cấp giấy CNQSD đất số BC553964 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.326,3m² cho bà T thì chủ sử dụng đất -là bà T1 không có yêu cầu kiểm tra, mà có cam kết thực tế đúng như giấy CNQSDĐ. Vì vậy cần xác định đúng lỗi để sử dụng đất không đúng vị trí là chủ sử dụng đất tặng cho là có cả lỗi của bà T1 chứ không phải một mình bà T.

[2.2.2] Đối với trường hợp của ông Trần Hoàng S: Theo công văn số 1480/STNMT - VPĐKĐĐ của Sở TNMT tỉnh B ngày 13/6/2023 có trả lời “Việc năm 2022, ông Trần Hoàng S được tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị T1, chủ sử dụng đất không yêu cầu đo đạc, kiểm tra thực tế trước khi cấp giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Hoàng S dựa trên bản đồ địa chính và phần diện tích còn lại sau khi đăng ký biến động ngày 31/10/2012 thuộc thửa 127, tờ bản đồ số 03, phát hành số BK222332, số vào sổ cấp giấy CH 03332 được UBND huyện C ký ngày 10/7/2012 cấp cho bà Võ Thị T1”

Và theo Công văn 390/CN-VPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước ngày 05/6/2023 có trả lời “việc cấp giấy

GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước cho ông Trần Hoàng S “là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 9 Thông tư 2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T7 và thủ tục số 46 lĩnh vực đất đai ban hành kèm theo quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh B. Căn cứ thủ tục số 46 lĩnh vực đất đai (mã số 2.000889 000.00.00.H10) ban hành kèm theo quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh B thì không có yêu cầu thực hiện đo đạc, kiểm tra thực tế thửa đất trước khi cấp giấy CNQSD đất. Đồng thời tại Điều 1 của Hợp đồng tặng cho của bà Võ Thị T1 và ông Trần Hoàng S đã cam kết thửa đất vẫn còn nguyên hiện trạng như giấy chứng nhận đã cấp”.

Hơn nữa, mặc dù vào năm 2021 ông S và bà T đã có tranh chấp với bà T về ranh giới sử dụng đất, nhưng bà T1 và ông S vẫn tiến hành làm thủ tục tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần xác định đúng lỗi để sử dụng đất không đúng vị trí là chủ sử dụng đất là bà T1 chứ không phải lỗi do bà T như sơ thẩm đánh giá.

[2.3] Về biên bản làm việc ngày 15/7/2022 theo Vi bằng thể hiện ý chí của bà T1 hiện tại không đồng ý cho bà T phần diện tích có chiều ngang mặt đường L 1,52m, chiều dài hết đất là không có cơ sở chấp nhận với lý do như phân tích trên.

Theo bản đồ đo đạc được Sở TNMT phê duyệt ngày 21/3/2023 có 137,9m² là diện tích nằm trong thửa đất 146 theo hiện trạng sử dụng chồng lấn lên thửa đất số 128. Tức thực tế sử dụng đất của ông S bị chồng lấn lên thửa đất số 128 của bà T. Tuy nhiên, phần diện tích đất chồng lấn này bà T đã rút yêu cầu, và cấp sơ thẩm cũng đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng.

[3] Từ những chứng cứ được phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 283,7m² nằm trong thửa đất số 146 cấp cho ông S mà bà T đang quản lý sử dụng là có cơ sở chấp nhận; yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S về việc yêu cầu bà T trả lại tích đất 283,7m² và tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng trên đất là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Hoàng S đối với thửa 146, tờ bản đồ tờ bản đồ số 3 và cấp cho bà Trần Thị T đối với thửa 128, tờ bản đồ tờ bản đồ số 3 không đúng như hiện trạng thực tế sử dụng. Vì vậy, căn cứ khoản 3 điều 106 Luật Đất đai, khoản 6 điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì ông S, bà T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng theo sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt ngày 21/3/2023.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên về án phí dân sự sơ thẩm tính lại như sau: ông Trần Hoàng S phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T được chấp nhận.

[5] Chi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và đo đạc: Ông Trần Hoàng S phải chịu là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ; thẩm định giá và tiền đo đạc là 17.289.000 đồng (Mười bảy triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng). Do bà T đã nộp tạm ứng trước nên số tiền này ông S phải trả cho bà T.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. *Cụ thể:*

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 161, 163, 166, 189, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 283,7m² nằm trong thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S (*có sơ đồ đo đạc được sở TNMT tỉnh B phê duyệt ngày 21/3/2023 kèm theo*)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng S đối với yêu cầu buộc bà Trần Thị T tháo dỡ hàng rào kết cấu móng xây gạch, khung lưới B40, có diện tích 2,736m² (chiều ngang 1,52m x chiều cao 1,8m), hàng rào lưới B40, cột gỗ có chiều cao 1,5m x dài 91,8m và di dời 04 cây giáng hương (trong đó cây thứ nhất có đường kính 50cm, cây thứ hai đường kính 11cm, cây thứ ba đường kính 23cm, cây thứ 4 đường kính 40cm); 01 cây sầu riêng có đường kính 10cm trồng khoảng 02 năm tuổi; 06 cây dừa 06 năm tuổi; 02 bụi chuối để trả lại cho ông Trần Hoàng S diện tích đất 283,7m² và 01 cây phượng nằm trong thửa đất số 146, tờ

bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số DH934463 ngày 06 tháng 10 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Hoàng S mà hiện nay bà Trần Thị T đang quản lý sử dụng (có sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt ngày 21/3/2023 kèm theo.)

Ông Trần Hoàng S, bà Trần Thị T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng theo sơ đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt ngày 21/3/2023.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T diện tích 137,9m² (chiều ngang giáp đường đất 4,28m, dài 65,95m)

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 30/6/2023 của bà Trần Thị T về việc hủy GCNQSDĐ số DH934463, thửa đất số 146, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.433,5m², tọa lạc tại khu phố T, phường H, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06 tháng 10 năm 2022 cho ông Trần Hoàng S.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hoàng S phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T được chấp nhận. Được khấu trừ số vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012384 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước. Ông Trần Hoàng S còn phải nộp số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0011947 ngày 05/10/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0012506 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Chi phí thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và đo đạc: Ông Trần Hoàng S phải chịu là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ; thẩm định giá và tiền đo đạc là 17.289.000 đồng (Mười bảy triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng). Do bà T đã nộp tạm ứng trước nên số tiền này ông S phải trả cho bà T tổng số tiền là 21.289.000 (Hai mươi một triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng)

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

Bùi Thanh Thảo